



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 czerwca 2015 r.

Poz. 5523

UCHWAŁA NR VIII/49/2015 RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 26 maja 2015 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150) **Rada Miejska w Piastowie uchwala**, co następuje:

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA PIASTOWA

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń służących celom mieszkaniowym, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa. W szczególności określa :

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.
- 2) warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, w tym wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania kwalifikujące najemcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150),
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Piastów,

- 3) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Piastowa,
- 4) Urzędzie – oznacza to Urząd Miejski w Piastowie,
- 5) mieszkańcach Miasta Piastowa – należy przez to rozumieć osoby fizyczne faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta i realizujące podstawowe potrzeby życiowe na jego terenie tzn. prowadzące gospodarstwo domowe, dzieci uczęszczające do piastowskich szkół lub przedszkoli itp. Pobyt powinien być wykazany zaświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta, w szczególności:
 - a) potwierdzeniem zameldowania na pobyt stały lub długoterminowy czasowy w granicach administracyjnych Miasta,
 - b) umową najmu zamieszkiwanego lokalu położonego na terenie Miasta,
 - c) umową o pracę lub innym zaświadczeniem potwierdzającym zatrudnienie na terenie Miasta,
 - d) uczęszczaniem dzieci do piastowskich szkół itp.
- 6) lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, socjalny lub zamienny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 8) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony, którego powierzchnia pokoi na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 10 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący na terenie Miasta wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony był lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym,
- 10) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- 11) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego,
- 12) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu,
- 13) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 966, z późn. zm.) przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne,
- 14) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i wszystkich członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy,
- 15) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,

16) kryteriach dochodowych – należy przez to rozumieć:

- a) pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód brutto z okresu kolejnych dwunastu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - 130 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
- b) niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód brutto z okresu kolejnych dwunastu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający :
 - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 130 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 2.

PODMIOTOWY I PRZEDMIOTOWY ZAKRES UMÓW NAJMU

Zakres Podmiotowy

§ 3. 1. Miasto wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku małżonków oboje mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe),
- 2) są mieszkańcami Miasta Piastowa w rozumieniu § 2 pkt.5 niniejszej uchwały,
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe;

2. Wymóg pełnoletniości określony w ust.1 nie dotyczy małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 KC.

3. Warunek określony w ust.1 pkt.2 nie dotyczy osób, które są usamodzielnionymi wychowankami placówek opiekuńczo – wychowawczych lub rodzin zastępczych, którzy pochodzą z Miasta Piastowa a nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

4. Warunek określony w ust.1 pkt.3 nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego;
- 2) są zobowiązane do wydania lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

5. W stosunku do repatriantów z terenów azjatyckiej części byłego ZSRR zaproszonych do osiedlenia na terenie Miasta Piastowa, nie stosuje się zasad określonych w ust.1 pkt.2 i 3.

Zakres Przedmiotowy

§ 4. 1. Przedmiotem najmu są lokale komunalne wynajmowane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony, oraz pomieszczenia tymczasowe.

2. Miasto wykonuje swoje zadania, dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez wynajmowanie lokali:

- 1) socjalnych,
- 2) mieszkalnych,
- 3) zamiennych,
- 4) pomieszczeń tymczasowych,
- 5) lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

Rozdział 3.**WARUNKI UPRAWNIAJĄCE DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU KOMUNALNEGO****Zasady ogólne**

§ 5. Umowy najmu lokalu Komunalnego mogą być zawierane z osobami zamieszkującymi w Mieście Piastowie i spełniającymi łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego w Piastowie, a w przypadku rodzin żaden z członków ubiegających się o najem nie posiada uprawnień do lokalu mogącego zaspokajać potrzeby całego gospodarstwa domowego,
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
 - a) mieszkają w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoje) w przeliczeniu na osobę uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu jest mniejsza od 5 m²,
 - b) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu dochodu niskiego określonego w § 2 pkt.16 lit. b niniejszej uchwały.
- 4) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniający do zastosowania obniżek czynszu odpowiada poziomowi określonemu w § 2 pkt.16 lit. a niniejszej uchwały.”

§ 6. 1. Postanowień § 5 niniejszej uchwały nie stosuje się do osób:

- 1) którym Miasto na mocy ustawy zobowiązane jest zapewnić lokale zamienne,
- 2) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. o ile podstawa wypowiedzenia wynikała z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- 4) do repatriantów z terenów azjatyckiej części byłego ZSRR zaproszonych do osiedlenia się na terenie Miasta Piastowa.

2. Postanowień § 5 pkt.1 i pkt.2 niniejszej uchwały nie stosuje się do osób:

- 1) będących byłymi lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, które były zobowiązane do uiszczania czynszu regulowanego i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art.11 ust.2 pkt.2 lub ust.5 ustawy,
- 2) pozostających w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.
- 3) które uzyskały pełnoletniość w placówce opiekuńczo – wychowawczej, zawodowej bądź niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości,
- 4) które zajmują tymczasowe pomieszczenia wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

3. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta posiada możliwość przyznania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkańcami Miasta zgodnie z zasadami współżycia społecznego z pominięciem kryteriów określonych w niniejszej uchwale. W przypadkach, o których mowa wyżej może przyznać lokal poza kolejnością.

§ 7. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub gdy posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w ciągu 10 lat przed złożeniem wniosku:

- 1) zbyli tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zbyli tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- 3) przekazali nieodpłatnie w całości lub części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, która mogła im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej.

§ 8. 1. Aktualni najemcy lokali komunalnych mogą wnioskować do Miasta o poprawę warunków zamieszkiwania. Poprawa warunków może nastąpić poprzez zawarcie umowy najmu na inny lokal o wyższym standardzie bądź zamianę lokalu przez Miasto lub przy zgodzie Miasta w zamianie między lokatorskiej.

2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące najemcę do ich poprawy:

- 1) uregulowany stosunek najmu,
- 2) znajdowanie się w trudnych warunkach mieszkaniowych określonych w § 5 pkt.2 lit. a lub 2 lit. b i posiadanie niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały,
- 3) pozostawanie, w trudnych warunkach mieszkaniowych w związku z ciężką sytuacją zdrowotną, rodzinną lub społeczną określoną w § 6 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały.
- 4) zamieszkują w lokalach bądź pomieszczeniach niesamodzielnych.

Lokale socjalne

§ 9. 1. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego, może być zawarta z osobą, która jest mieszkańcem Miasta, spełnia warunki określone w § 2 pkt.16 lit. a niniejszej uchwały.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

4. Uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego przysługuje także osobom, które uzyskały pełnoletniość w placówce opiekuńczo – wychowawczej, zawodowej bądź niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości.

§ 10. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium niedostatku, jeżeli:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności, pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej – na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania lokalu zamiennego na czas oznaczony, bądź mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 2) zamieszkuje w budynku bądź jego części przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską lub zły stan techniczny, stwierdzony w ostatecznym nakazie opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego – do czasu uzyskania lokalu zamiennego na czas oznaczony, bądź mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym usytuowanym w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach społecznych i socjalnych wnioskodawcy można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego po zasięgnięciu opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż dwa lata.

2. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego, na wniosek dotychczasowego najemcy można zawrzeć z nim nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu:

- 1) na czas nieoznaczony – pod warunkiem, że najemca nie zalega z opłatami za korzystanie lokalu i spełnia kryteria określone w §2 pkt.16 lit. b niniejszej uchwały. W przypadku, gdy przedmiotem nowej umowy najmu jest lokal umieszczony w ewidencji lokali socjalnych, dokonuje się jego wykreślenia z tej ewidencji z chwilą zawarcia nowej umowy najmu,
- 2) na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata – w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz pozostawania w niedostatku.

§ 12. 1. Miasto może wypowiedzieć umowę najmu lokalu socjalnego z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku poprawienia się sytuacji materialnej najemcy, tj. gdy nie pozostaje już w niedostatku.

2. Miasto może wypowiedzieć umowę najmu lokalu socjalnego z przyczyn ujętych w art. 11 ust.2 niniejszej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Lokale zamienne

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu zamiennego może być zawarta z osobami zamieszkującymi w Mieście Piastowie i spełniającymi następujące warunki:

- 1) utraciły lokal w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkują w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego nakazał opróżnienie lub wyłączenie z użytkowania w całości lub części, w określonym terminie,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadkach stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego lub sanitarnego, że budynek lub lokal jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub sanitarnym mogącym spowodować zagrożenie życia bądź zdrowia ludzi,
- 4) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 5) którym Miasto na mocy art.32 w związku z art.11 ust.2 pkt.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązane jest zapewnić lokale zamienne,
- 6) zamieszkującym w lokalu komunalnym, który ze względu na zakres koniecznego remontu wymaga opróżnienia, na czas tego remontu,
- 7) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego dostarczonego przez Miasto.

2. W stosunku do osób wymienionych w ust. 1 nie mają zastosowania warunki, o których mowa w § 5 niniejszej uchwały.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego w przypadkach określonych w ust.1 pkt.5 i 6 zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż dwa lata. Po upływie okresu najmu lokalu zamiennego, jeżeli wynajmujący nie wskaże innego lokalu, umowę najmu lokalu przekształca się na umowę na czas nieoznaczony. W pozostałych przypadkach umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony.

4. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

5. Miasto pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadku określonym w art. 32 ustawy.

Lokale mieszkalne najem lokali na czas nieoznaczony

§ 14. 1. Najemcami lokalu mieszkalnego (lokalu który nie jest wynajmowany jako socjalny bądź zamienny) mogą zostać osoby, które są mieszkańcami Miasta Piastowa, posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niskie dochody.

2. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 15. W szczególności umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem § 14 zawiera się z osobami, które:

- 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje,
- 2) zamieszkują w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,
- 3) zamieszkują w lokalach z których wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art.11 ust.5 ustawy,
- 4) którym wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art.21ust.4 ustawy,
- 5) pozostają w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela,
- 6) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
 - a) mieszkają w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu jest mniejsza od 5 m²,
 - b) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) są repatriantami z terenów azjatyckiej części byłego ZSRR zaproszonymi przez Miasto do osiedlenia na terenie Piastowa (dla tej kategorii osób nie obowiązuje wymóg niskich dochodów i zamieszkiwania na terenie Miasta).

Pomieszczenia tymczasowe

§ 16. 1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Tymczasowe pomieszczenia są wynajmowane na okres od jednego miesiąca do sześciu miesięcy.

3. Realizacja wyroków, w których nie przyznano osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, następuje poprzez wskazanie tymczasowego pomieszczenia, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² najem lokali na czas nieoznaczony

§ 17. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze publicznego przetargu ustnego (z zastrzeżeniem ust. 4), w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków finansowych najmu. Przedmiotem przetargu jest stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Lokale, o których mowa w ust.1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkaniowe oraz nie mogą być przedmiotem zamiany lub przekazania w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.

3. Tryb przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust.1 określa Burmistrz w zarządzeniu.

4. Nie oddaje się lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w najem w drodze przetargu jeżeli są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osób umieszczonych na liście zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu. Dotyczy to rodzin wieloosobowych, a zwłaszcza wielodzietnych.

5. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust.1, do wynajęcia w drodze przetargu podejmuje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 4. PIERWSZEŃSTWO NAJMU

§ 18. Pierwszeństwo najmu przysługuje tym członkom wspólnoty samorządowej Miasta Piastowa, spośród osób spełniających warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego określone w § 5 i § 6 i podlegających procedurze kwalifikacyjnej prowadzonej przez Komisję Mieszkaniową na listach, którzy uzyskali najwyższą liczbę punktów w ocenie dokonanej w „Systemie oceny punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Piastowa”. Powyższy system określony jest w załączniku nr 1 do uchwały

§ 19. 1. Pierwszeństwo najmu lokali zamiennych przysługuje:

- 1) pozbawionym lokali w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkują w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego nakazał opróżnienie lub wyłączenie z użytkowania w całości lub części, w określonym terminie,
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadkach stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego lub sanitarnego, że budynek lub lokal jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub sanitarnym mogącym spowodować zagrożenie życia bądź zdrowia ludzi;

2. Rozpatrzenie wniosków o zawarcie umowy najmu lokali zamiennych, o których mowa w ust.1. należy w myśl § 33 niniejszej uchwały do wyłącznej właściwości Burmistrza, bez stosowania procedury kwalifikowania według systemu punktowego na listach przez Komisję Mieszkaniową.

§ 20. Realizacja przez Burmistrza wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego następuje z uwzględnieniem kolejności zaewidencjonowania odpisu prawomocnego wyroku sądowego w rejestrze, przy zachowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z zastrzeżeniem § 32 ust.4 niniejszej uchwały. Niestosowany jest system kwalifikacji punktowej.

Rozdział 5. ZAMIANA LOKALI

§ 21. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali w wyniku których wystąpi co najmniej jeden z wymienionych niżej efektów:

- 1) poprawa warunków zamieszkania,
- 2) zmniejszenie obciążenia finansowego nisko uposażonych najemców kosztami najmu,
- 3) racjonalizacja gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta.

2. Zamiany mogą być dokonywane z inicjatywy najemców lub wynajmujących.

3. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta lub na lokale z innych zasobów stanowiących własność spółdzielni, innych osób prawnych oraz na lokale i domy jednorodzinne stanowiące odrębne nieruchomości. Warunkiem koniecznym jest posiadanie przez strony zainteresowane zamianą tytułu prawnego do zajmowanych lokali, a także udokumentowanej zgody na zamianę właścicieli tych lokali.

4. Zamiana lokali może być także dokonana do lokalu wolnego dostarczonego przez Miasto.

5. Zamiana lokalu, którego najemca zalega z opłatami, może nastąpić wyłącznie po spłaceniu zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą.

6. Nie dopuszcza się zamian pomieszczeń tymczasowych.

§ 22. Zamiana lokalu z inicjatywy najemcy może nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) zamiana, na lokal o zbliżonym metrażu jest spowodowana udokumentowaną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego lokalu wynikającą ze stanu zdrowia lub stopnia niepełnosprawności utrudniającą korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) celem zamiany jest uzasadniona poprawa trudnych warunków mieszkaniowych w przypadku gdy najemca zamieszkuje w warunkach określonych w § 5 pkt.2 lit. a niniejszej uchwały lub zagęszczenia,
- 3) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą wolę zamiany na mniejszą liczbę lokali, a w wyniku zamiany zostaną wygospodarowane dodatkowe bądź o większej powierzchni lokale,
- 4) najemca lokalu i osoby uprawnione do zamieszkiwania wystąpią o dokonanie zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych. Warunkiem takiej zamiany jest rozdzielenie odrębnych gospodarstw domowych, przy czym nowi najemcy muszą posiadać uprawnienia do zawarcia umowy najmu określone w § 5 niniejszej uchwały.

§ 23. Zamiana lokali z inicjatywy wynajmującego może nastąpić gdy:

- 1) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich polegających w szczególności na rozbiorce, zbyciu lub remoncie budynku bądź zmianie sposobu użytkowania budynku bądź jego części,
- 2) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu przekracza o więcej niż 30 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego,
- 3) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana na lokal mniejszy lub o niższym standardzie pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą. W szczególnie uzasadnionych przypadkach z nowym najemcą może zostać zawarte porozumienie o rozłożeniu zadłużenia na raty,
- 4) najemca korzysta z obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek dla najemców pozostających w niedostatku, a w wyniku zamiany najemca uzyska lokal o niższych kosztach jego utrzymania;
- 5) zamiana umożliwi likwidację lokali niesamodzielnych.

§ 24. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności w przypadku gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu objętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5m²,
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 30% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 966, z późn. zm.),
- 3) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80m²,
- 4) najemca lub osoba, która miałaby zostać nowym najemcą odmówią uregulowania zaległości wynikających z dotychczasowego najmu lokalu,
- 5) w lokalu wskazanym do zamiany zostaną stwierdzone prace, wykonane przez wnioskodawcę niezgodne z przepisami prawa budowlanego,
- 6) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współzycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.

Rozdział 6.**TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU
LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDAWANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ****Wnioski o zawarcie umowy najmu**

§ 25. 1. Osoby występujące o:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu,
- 2) zamianę lokalu,
- 3) uregulowanie tytułu prawnego do lokalu o który nie wystąpiły po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę, składają odpowiedni wniosek wraz z załącznikami. Załącznikami są oświadczenia i dokumenty potwierdzające sytuację socjalno - mieszkaniową wnioskodawcy. Rodzaj niezbędnych załączników określony jest w druku wniosku. Wnioski należy składać w Kancelarii Urzędu Miasta Piastowa.

2. Wśród składanych oświadczeń, niezbędne jest złożenie oświadczenia o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.).

3. Wzór wniosku określi Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. Wydział Urzędu właściwy do spraw mieszkaniowych rejestruje udokumentowane i kompletne wnioski osób, o których mowa w ust.1 według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone dokumenty, które powinny być do wniosku dołączone, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin ich uzupełnienia.

5. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, bądź niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i nie objęcie postępowaniem o zawarcie umowy najmu lokali w roku którego to postępowanie dotyczy. W szczególnej sytuacji, gdy zgromadzenie dokumentów jest utrudnione, wnioskodawca może powiadomić Wydział Urzędu właściwy do spraw mieszkaniowych o uzupełnieniu dokumentów w terminie późniejszym, jednakże nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

6. Sporządza się następujące rejestry wniosków:

- 1) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego,
- 2) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- 3) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego złożonych przez osoby, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożonych przez osoby spełniające warunki określone w §14 i § 15 niniejszej uchwały,
- 5) rejestr wniosków o zamianę lokali,
- 6) rejestr wniosków osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 7) rejestr spraw o wskazanie i zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych złożone do 31 lipca będą objęte postępowaniem, którego celem jest utworzenie list osób uprawnionych do zawarcia umowy w roku następnym. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w postępowaniu o zawarcie umowy najmu w latach kolejnych.

8. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego, które zostały pozbawione lokali w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego lub zamieszkują w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, w stosunku do których organ nadzoru budowlanego nakazał opróżnienie lub wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub części, włączane są do toczącego się postępowania w każdym czasie, bez względu na termin określony w ust.7.

Weryfikacja Wniosków

§ 26. 1. Wnioski, o których mowa w § 25 ust.1, podlegają wstępnej merytorycznej analizie i weryfikacji w Wydziale Urzędu właściwym do spraw mieszkaniowych. Wstępna weryfikacja wniosku oparta jest o informacje pochodzące z dokumentów znajdujących się w aktach pozostających w dyspozycji Wydziału oraz uzyskanych z baz danych Urzędu, w szczególności z ewidencji ludności i ewidencji nieruchomości.

2. Weryfikacja i analiza sytuacji materialnej obejmuje udokumentowane dochody gospodarstwa domowego zgodnie z określeniem zawartym w § 2 pkt. 14 niniejszej uchwały.

3. Celem wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku jest stwierdzenie czy wnioskodawca spełnia kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego określone uchwałą.

4. Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń niezgodnych z prawdą bądź zatajenie danych dotyczących jego sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, mogących mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wnioski, o których mowa w § 25 ust.1 niniejszej uchwały, które pozytywnie zakwalifikowano po wstępnej merytorycznej analizie i weryfikacji, są wpisywane do odpowiednich rejestrów prowadzonych przez Wydział.

7. Wnioski podlegające dalszej procedurze wyłaniania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego poprzez kwalifikacje na listach, bądź podlegające dalszemu opiniowaniu, przekazywane są do Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 27 niniejszej uchwały, na etapie prac związanych ze sporządzaniem list.

8. Wnioski należące do wyłącznej właściwości Burmistrza, bez stosowania procedury rozpatrywania przez Komisję Mieszkaniową i kwalifikowania według systemu punktowego na listach, pozostają w Wydziale Urzędu właściwym do spraw mieszkaniowych, i są bieżąco realizowane przez Burmistrza zgodnie z § 32 niniejszej uchwały.

9. W przypadku stwierdzenia przez Wydział Urzędu właściwy do spraw mieszkaniowych, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego niespełniania kryteriów do tego uprawniających wg postanowień uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany, a wnioskowi nie nadaje się dalszego biegu. Zawiadomienie zawiera także informację o możliwości odwołania się w tej sprawie do Komisji Mieszkaniowej.

Komisja Mieszkaniowa

§ 27. 1. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest: ostateczna weryfikacja wniosków, w tym przeprowadzenie wizji lokalowych w miejscu zamieszkania wnioskodawców, ocena warunków w oparciu o „System oceny punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Piastowa”, przygotowanie projektów list osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu, rozpatrzenie i zaopiniowanie odwołań osób wnoszących uwagi bądź zastrzeżenia do projektów list.

2. Komisja Mieszkaniowa, składa się z radnych w liczbie 6 wskazanych przez Radę Miasta oraz 5 pracowników komórek organizacyjnych Urzędu i jednostek organizacyjnych Miasta.

3. Komisję powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia, które określa:

- 1) skład osobowy Komisji,
- 2) regulamin działania Komisji.

4. Członkowie Komisji wybierają spośród siebie Przewodniczącego i jego Zastępcę, którzy odpowiadają za organizację pracy Komisji.

5. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na kadencję, która pokrywa się z kadencją Rady Miejskiej.

6. Członkowie Komisji:

- 1) przed przystąpieniem do pełnienia funkcji członka Komisji składają pisemne oświadczenie zobowiązujące do nieujawniania danych osobowych oraz sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących wnioskodawców z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji. Zobowiązują się również do niewykorzystywania tych danych i informacji poza działaniem w ramach Komisji,
- 2) pełnią swoje funkcje społecznie, nie pobierając z tego tytułu diety,
- 3) z pracy Komisji ulegają wyłączeniu członkowie, których dotyczy rozpatrywany wniosek, a także gdy dotyczy on osób bliskich lub pozostających z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członków Komisji. Członkowie Komisji składają pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy opiniują.

7. Na wniosek Komisji, Burmistrz może skierować do doraźnego udziału w pracach Komisji pracowników komórek organizacyjnych Urzędu i jednostek organizacyjnych Miasta, którzy nie wchodzi w skład Komisji, pełnią jedynie funkcje konsultacyjne w zakresie stanu własnościowego i technicznego lokali komunalnych oraz sytuacji socjalnej mieszkańców.

8. Realizując zadania określone w ust.1 Komisja spełnia funkcje społecznej kontroli spraw z zakresu trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych.

Sporządzanie list mieszkaniowych

§ 28. 1. Decyzję w sprawie przystąpienia do sporządzenia list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Listy zawierające nazwiska i imiona, datę zakwalifikowania, adres zamieszkania oraz podstawę prawną kwalifikacji sporządza się na dany rok kalendarzowy (następujący po roku w którym trwała procedura wyłonienia osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu).

3. Do sporządzenia kolejnych list przystępuje się biorąc pod uwagę stopień realizacji bieżących list, jednak nie rzadziej niż co 2 lata.

4. Zarządzenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych określa także prognozę liczby wolnych lokali uzyskanych w danym roku i przeznaczonych do realizacji celów, o których mowa w uchwale.

5. Liczba osób umieszczonych na listach, o których mowa w ust.1 oraz osób w stosunku do których istnieją zobowiązania Burmistrza określone w § 32 niniejszej uchwały, uzależniona jest od limitu, którym jest prognozowana liczba uzyskanych wolnych lokali komunalnych.

6. Umieszczenie na liście nie stanowi podstawy do roszczeń w stosunku do Miasta o wskazanie lokalu i zawarcie umowy najmu lokalu ze wszystkimi osobami na niej umieszczonymi w roku obowiązywania listy. Wynika to z prognozowanej, a nie pozostającej faktycznie w dyspozycji na dzień zatwierdzenia listy, liczby wolnych lokali przewidzianych do zasiedlenia.

§ 29. 1. Komisja przystępując do prac nad przygotowaniem list mieszkaniowych dokonuje analizy wniosków i dokumentacji wstępnie zweryfikowanej przez Wydział Urzędu właściwy do spraw mieszkaniowych oraz wizji lokalowych. W miarę potrzeb uzupełnienia informacji Komisja przeprowadza rozmowy z wnioskodawcami oraz pracownikami jednostek organizacyjnych Miasta i Urzędu o których mowa w § 27 ust. 5 niniejszej uchwały.

2. Komisja biorąc pod uwagę zasady określone w Rozdziale IV Pierwszeństwo najmu oraz posługując się „Systemem oceny punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Piastowa” sporządza projekty list zawierające osoby proponowane do zawarcia umowy najmu poszczególnych kategorii lokali komunalnych. Ilość osób objętych projektami list nie może być większa od limitu określonego w zarządzeniu Burmistrza wydanego na podstawie § 28 ust.5 niniejszej uchwały.

3. Kolejność osób umieszczonych na projektach list, o których mowa w ust. 5 wynika z ilości uzyskanych punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez dwie lub większą liczbę osób, o kolejności umieszczenia na projekcie listy decyduje Komisja poprzez głosowanie.

4. Do projektów list o których mowa w ust.1 dołącza się osoby z niezrealizowanych list z roku poprzedniego, osoby te mają prawo do umieszczenia na projektowanej liście w pierwszej kolejności w stosunku do osób z bieżącej kwalifikacji.

5. Komisja sporządza następujące projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego:

- 1) lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego na podstawie § 13 ust.1 pkt.4-7 niniejszej uchwały oraz lokalu mieszkalnego na podstawie §14 i § 15 niniejszej uchwały,
- 2) lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie § 9 ust.2 lub ust.4 niniejszej uchwały,

§ 30. 1. Projekty list osób zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu Komisja przekazuje Burmistrzowi. Po analizie i akceptacji przez Burmistrza, w celu zapewnienia kontroli społecznej, projekty list są podawane do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i zamieszczenie w Internecie na stronie Miasta.

2. Wnioskodawcom przysługuje prawo do składania odwołań, uwag i zastrzeżeń do opublikowanych projektów list, w formie pisemnej w kancelarii Urzędu Miejskiego, w terminie do 30 dni od daty podania projektów list do publicznej wiadomości.

3. Rejestr odwołań, uwag i zastrzeżeń jest prowadzony przez Wydział Urzędu właściwy do spraw mieszkaniowych.

4. Odwołania, uwagi i zastrzeżenia do projektów list rozpatruje Komisja, formułując wnioski i opinie w postaci protokołu, który jest przekazywany Burmistrzowi.

5. Ostateczne listy ustala Burmistrz po rozpatrzeniu protokołu i ewentualnym uwzględnieniu opinii i wniosków w drodze zarządzenia.

6. Ostateczne listy są jawne i podlegają publikacji w sposób określony w ust.1. Stają się obowiązujące od dnia 1 stycznia roku następnego.

7. Listy podlegają weryfikacji co 12 miesięcy, co najmniej w zakresie spełniania kryterium dochodowego i struktury gospodarstwa domowego osób na nich umieszczonych.

Realizacja List

§ 31. 1. Z zastrzeżeniem § 32 niniejszej uchwały propozycję zawarcia umowy najmu otrzymują wyłącznie osoby umieszczone na prawomocnej, ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.

2. Burmistrz proponuje zawarcie umowy najmu osobom uwzględniając: kolejność na liście, strukturę rodziny wnioskodawcy, specyficzne, uzasadnione potrzeby (inwalidztwo lub podeszły wiek) odpowiednie do powierzchni, lokalizacji (kondygnacji) i wyposażenia technicznego zasiedlanego lokalu.

3. W przypadku nieprzyjęcia przez wnioskodawcę żadnej z trzech złożonych propozycji lokalowych, po zasięgnięciu opinii Komisji, Burmistrz może postanowić o przesunięciu takiej osoby na koniec listy.

4. W przypadku osób wymienionych w § 15 pkt. 7 niniejszej uchwały realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy jednej propozycji najmu lokalu odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich jak inwalidztwo lub podeszły wiek.

5. W przypadku rozwodu małżeństwa z dziećmi oczekującego na jednej z list, po przedłożeniu wyroku rozwodowego, rodzic przy którym sąd wskazał miejsce pobytu dzieci zachowuje pozycję na liście, natomiast osoba samotna poddana zostaje powtórnej procedurze kwalifikacyjnej. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje poddany powtórnej procedurze kwalifikacyjnej.

6. Wnioskodawcy umieszczeni na ostatecznych listach, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodowego i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku przekroczenia dochodów, z zastrzeżeniem ust.7, bądź też zmian sytuacji mieszkaniowej powodujących niespełnianie innych kryteriów określonych w uchwale, wynajmujący odstępuje od realizacji wniosku i dokonuje skreślenia wnioskodawcy z listy. Weryfikacji spełniania kryteriów, w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty dokonuje Wydział Urzędu właściwy do spraw mieszkaniowych,

7. W przypadku osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i umieszczonej na jednej z list wymienionych w § 29 ust.5 niniejszej uchwały, które przestały spełniać kryteria dochodowe określone dla kategorii lokalu przewidzianego dla danej listy, ale spełniają przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innej kategorii lokalu, to osoby te, po wcześniejszym wyrażeniu zgody, są przenoszone na listę, która odpowiada spełnianym przez nie kryteriom. .

Wskazanie osób do zawarcia umowy najmu bez stosowania kwalifikacji przez Komisję Mieszkaniową

§ 32.1. Do wyłącznej właściwości Burmistrza, bez stosowania procedury rozpatrywania wniosków i kwalifikowania według systemu punktowego na listach, należą sprawy dotyczące:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego oraz na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) nawiązania stosunku najmu w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w § 13 ust. 1 pkt.1, 2 i 3 niniejszej uchwały,
- 3) zawarcia umowy najmu z osobami, które w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego,
- 5) zamiana lokali,

2. W sprawach wymienionych w ust. 1 nie są sporządzane listy. Burmistrz wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu na podstawie analizy wniosków zawartych w odpowiednim rejestrze, kierując się zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem oraz najtrudniejszą sytuacją mieszkaniową i socjalną wnioskodawców. W sprawach wymienionych w ust.1 pkt.1 i pkt.5 przed wyrażeniem zgody na zamianę lub uregulowanie tytułu prawnego przez osoby, które pozostały w lokalu po śmierci lub opuszczeniu go przez najemcę, Burmistrz występuje o zaopiniowanie wniosku przez Komisję.

3. W przypadku osób wymienionych w ust.1 pkt. 3 realizacja wyroku eksmisyjnego następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności za ewidencjonowania odpisu prawomocnego wyroku sądowego w rejestrze. Odpis prawomocnego wyroku może być złożony przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub interwenienta ubocznego.

4. Burmistrz w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, w szczególności gdy:

- 1) Miasto ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania,
- 2) Wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklaracje remontu lokalu socjalnego na własny koszt,
- 3) Należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 4) Przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

5. Wnioskodawcy eksmitowani z lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w:

- 1) Art.11 ust.2 pkt.1, art. 13 i art.17 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.),

3) Art.24 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz.1848 z późn. zm.), są kierowani do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego o obniżonym standardzie.

§ 33. O skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu osoby uprawnionej na podstawie określonej w § 31, lub § 32 niniejszej uchwały postanawia Burmistrz, z zastrzeżeniem, że jeśli od zakwalifikowania na listę lub rozstrzygnięcia w trybie § 32 niniejsze uchwały upłynęło więcej niż 6 miesięcy, przed wydaniem skierowania tej osobie dokonuje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 34. 1. Zarządca budynków mieszkalnych zawiera umowy najmu lokali wyłącznie na podstawie skierowania danej osoby do zawarcia umowy najmu, o którym mowa w § 33 niniejszej uchwały.

2. Przez zarządcę, o którym mowa w ust. 1, należy rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Piastowie.

§ 35. 1. Burmistrz Miasta Piastowa w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania osobom trzecim. Zgoda musi być wydana w formie pisemnej. Nie jest wymagana zgoda w stosunku do małżonka niebędącego najemcą lokalu oraz w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

2. Burmistrz Miasta Piastowa wyraża powyższą zgodę w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

3. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części następuje na wniosek najemcy na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

4. Nie wyraża się zgody na oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części jeżeli:

- 1) lokal ma status lokalu socjalnego,
- 2) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 4) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 5) gdy oddanie w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

5. Nie wyraża się zgody na podnajem lokalu lub jego części.

6. Podnajęcie lokalu, bądź oddanie w bezpłatne używanie przez najemcę bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

7. Szczegółowy tryb udzielania zgody na oddanie lokalu w bezpłatne używanie określi Burmistrz Miasta Piastowa.

Rozdział 7.

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE NIE WSTĄPIŁY W STOSUNEK NAJMU PO ŚMIERCI NAJEMCY ALBO POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ

§ 36. 1. W razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu po łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) zamieszkiwały na stałe z najemcą za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci lub opuszczenia przedmiotowego lokalu przez okres co najmniej 5 lat,
- 2) spełnianiu kryteriów dochodowych, określonych w § 2 pkt.16 lit. a lub 16 lit. b niniejszej uchwały,

- 3) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza o więcej niż 30 % normatywnej powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego;
- 4) braku zaległości w opłatach za lokal, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

3. Przez osoby wymienione w ust.2 rozumie się małżonka najemcy, zstępnych wstępnych, dzieci i ich małżonkowie, konkubent (konkubina), rodzeństwo, oraz inne osoby, wobec których najemca miał obowiązek świadczeń alimentacyjnych

4. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby określone w ust. 2, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Miasto może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 37. Dopuszcza się odmowę zgody na wstąpienie w stosunek najmu zajmowanego lokalu po śmierci lub opuszczeniu go przez najemcę w szczególności, gdy:

- 1) do osób zajmujących lokal mają zastosowanie przepisy § 7 niniejszej uchwały,
- 2) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

§ 38. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 36 niniejszej uchwały, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie określonym w prawidłowo dostarczonym wezwaniu, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE, PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Przepisy uzupełniające

§ 39. 1. Burmistrz dokona zmiany Zarządzenia Nr 188/2012 Burmistrza Miasta Piastowa z dnia 13 Listopada 2012 r. w sprawie: powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej o charakterze opiniodawczo – doradczym i kontrolnym w zakresie wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa, oraz zmieni Regulamin jej działania.

2. Burmistrz określi w drodze zarządzenia:

- 1) regulamin przetargu na najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- 2) zasady udzielenia zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.
- 3) wzory wniosków, oświadczeń oraz wykaz dokumentów i załączników do wniosków o których mowa w § 25 ust.1 i ust.2 niniejszej uchwały.

Przepisy przejściowe

§ 40. 1. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi w zgodzie z dotychczas obowiązującymi przepisami, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego. Realizacja list mieszkaniowych, po weryfikacji aktualizującej, odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy w wyniku postępowania określonego w § 32 niniejszej uchwały zachowują swoje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, socjalnego, zamiany lokalu lub uregulowania tytułu prawnego lokalu w którym zamieszkują po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę, po weryfikacji aktualizującej przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu. Realizacja uprawnień odbywa się w zgodzie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie zostały objęte procedurą realizacyjną będą rozpatrywane według zasad niniejszej uchwały wraz z wnioskami z nowego naboru.

Przepisy końcowe**§ 41.** Tracą moc:

Uchwała Nr XVII/85/2003r. z dnia 9 września 2003 r. Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

Uchwała Nr XLII/218/2004r. z dnia 14 grudnia 2004r. r. Rady Miejskiej w Piastowie zmieniająca uchwałę Nr XVII/85/2003r. z dnia 9 września 2003 r. Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

§ 42. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piastowie:
Agata Korczak

Załącznik do Uchwały Nr VIII/49/2015
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 26 maja 2015 r.

System oceny punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Piastowa

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Dochody	1. Przy lokalach socjalnych dla gospodarstw żyjących w niedostatku:		Dochód gospodarstwa rozumiany w znaczeniu § 2 pkt. 14 i pkt. 15 niniejszej uchwały,
	a) w gospodarstwach domowych wieloosobowych – 100% najniższej emerytury na osobę.	5 pkt.	
	b) w gospodarstwach domowych jednoosobowych — 150 % najniższej	8 pkt.	
	2. Przy lokalach dla gospodarstw o niskich dochodach:		
	a) w gospodarstwach domowych wieloosobowych – poniżej 150% najniższej emerytury na osobę	5 pkt.	
	b) w gospodarstwach domowych jednoosobowych — poniżej 170% najniższej emerytury	8 pkt.	
2. Zamieszkiwanie na terenie Miasta Piastowa	1. Zamieszkiwanie i posiadanie meldunku stałego		W przypadku zbiegu kryteriów z rubryki „opis” pod uwagę brana jest sytuacja korzystniejsza dla wnioskodawcy. W przypadku braku meldunku realizacja podstawowych potrzeb życiowych w Piastowie winna być potwierdzona w sposób określony w § 2 pkt. 5 p pkt. b, c, d itp. niniejszej uchwały.
	a) przez okres do 10 lat	4 pkt.	
	b) ponad 10 lat	5 pkt.	
	2. Zamieszkiwanie i posiadanie meldunku czasowego długoterminowego	3 pkt.	
3. Zamieszkiwanie na terenie Miasta od 10 lat i realizacja podstawowych potrzeb życiowych na jego terenie	3 pkt.		
3. Zagęszczenie	1. poniżej 3,00m	10 pkt.	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków, uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkiwania dzieląc ją na pół.
	2. 3,01-4,00m	8 pkt.	
	3. 4,01-5,00m	5 pkt.	
	4. 5,01-7,00m	2 pkt.	
	5. powyżej 7,01 m	0 pkt.	
4. Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania warunki zdrowotne wnioskodawcy	1. Występująca w rodzinie przemoc, alkoholizm lub narkomania – ograniczenie wpływu czynników patologicznych na członków rodziny w miejscu zamieszkania	5 pkt.	Wymagane potwierdzenie z MOPS.
	2. Zamieszkiwanie z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnym	5 pkt.	Choroba musi być udokumentowana orzeczeniem lekarskim .
	3. Wnioskodawca i członkowie jego rodziny są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowują dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego	7 pkt.	
5. Okres oczekiwania	1. pełne 5 lat	5 pkt.	1. Okres oczekiwania liczony jest w latach, począwszy od roku następnego po złożeniu wniosku
	2. każdy następny rok	1 pkt.	2. Osobom, które złożyły wniosek w styczniu liczy się cały rok.

6.Stan rodzinny	1 Za każde dziecko w rodzinie do 18 lat	1 pkt.	Punktacja sumuje się.
	2. Zamieszkiwanie z rozwiedzionym małżonkiem	3 pkt.	
	3.Samotna matka lub ojciec zamieszkujący i wychowujący dzieci	5 pkt.	
7. Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1. Lokal o złym stanie technicznym	5 pkt.	Lokal o złym stanie technicznym to lokal położony w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, śmierci technicznej zawilgocony lub zagrzybiony.
	2. Zamieszkiwanie w lokalu niesamodzielnym	3 pkt.	
	3. Zamieszkiwanie w lokalu, którego zwolnienie leży w interesie Gminy	pkt.	
8.Bezdomność	Przebywanie w schroniskach, ośrodkach wsparcia lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi		
	1.osób samotnych	7 pkt.	
	2. rodziców z dziećmi	15 pkt.	
9.Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione) z wyłączeniem placówek interwencyjnych	1.Wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych lub rodzin zastępczych, którzy pochodzą z Miasta Piastowa a nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.	10 pkt.	Warunkiem objęcia pomocą mieszkaniową jest: a) zamieszkiwanie na terenie Miasta przed umieszczeniem w formie opieki zastępczej i brak możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na jego terenie, b) brak tytułu prawnego do własności lub najmu lokalu mieszkalnego, c) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe, d) w okresie 3 lat od usamodzielnienia się złożą wnioski o przydział lokalu komunalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu na zasadach ogólnych.
10. Dodatkowa ocena komisji warunków lokalowych i socjalnych.	Ocena dokonywana na podstawie wizji lokalowej warunków zamieszkania i sytuacji socjalnej gospodarstwa domowego.	od 2 do 5 pkt.	Komisja może przyznać dodatkowe punkty w przypadku gdy sytuacja mieszkaniowa i socjalna wnioskodawcy drastycznie odbiega od przeciętnych warunków. Punkty przyznaje się poprzez głosowanie jawne komisji podczas obecności ponad połowy liczby jej członków i uzyskaniu zwykłej większości za proponowaną ilością punktów.